

Scenari Valori giù soprattutto in periferia. Niente crolli. Tengono le zone principali

Il mattone è finito sottozero E non si scaldierà presto

Prezzi in calo del 5/7%. Banche più severe sui mutui. Così il mercato...

SERVIZI DI **GINO PAGLIUCA**

I prezzi delle case cedono senza crollare, ma le vendite vanno al rallentatore, l'Euribor è ai minimi storici e non si può dire altrettanto dei tassi dei mutui variabili solo perché gli spread si sono alzati; le erogazioni però avvengono con il contagocce. Uno scenario complesso quello che oggi presenta il mercato immobiliare italiano, anche se i segnali emersi in questo primo scorcio del 2009 sono in linea con le previsioni degli scorsi mesi.

Partendo dai prezzi, dalla parziale raccolta dei dati sui due mercati principali, e cioè Roma e Milano, effettuata da Gabetti si evidenzia un calo nell'ultimo semestre del 4% per la Capitale e del 5% per la metropoli lombarda. Spiega il responsabile dell'Ufficio studi, Guido Lodigiani: «La domanda rimane discreta nelle vie e location principali, appannaggio di clientela abbiente, mentre si stanno accentuando le difficoltà della fascia media e bassa, e quindi per gli immobili collocati in posizioni secondarie e periferiche. Qui per vendere bisogna preventivare tempi tra 6 e 8 mesi. In molti casi i venditori che non hanno necessità di realizzare immediatamente preferiscono togliere l'immobile dal mercato per evitare di cederlo a un prezzo lonta-

no dalle loro aspettative».

Offerta calmierata

L'ultimo punto toccato da Lodigiani spiega perché tutto sommato gli scenari catastrofistici di crolli repentini e a due cifre dei prezzi non appaiano verosimili nel nostro Paese: da noi non c'è il rischio di un eccesso di offerta, almeno sull'usato, perché la proprietà immobiliare è molto più diffusa rispetto ad esempio ai paesi anglosassoni e chi vuol vendere casa di solito lo fa per comprarne un'altra. E se non ha la prospettiva di un realizzo soddisfacente aspetta tempi migliori.

Non c'è realisticamente nemmeno il rischio che il mercato venga inondato dall'offerta di case di mutuatari non più in grado di onorare il loro debito; non ci sono segnali che negli scorsi mesi si sia verificato un incremento drammatico delle insolvenze e chi è riuscito a pagare le rate variabili impazzite tra il 2007 e il 2008 ha davanti a sé un futuro più tranquillo.

Mutui col contagocce

«Un rischio di eccesso di offerta potrebbe verificarsi per le case nuove negli hinterland — sottolinea Alessandro Ghisolfi, responsabile dell'Ufficio studi di Ubh (Professione Casa e Grimaldi) — mentre il mercato delle periferie cittadine potrebbe vedere aggravare la sua crisi per la difficoltà di ottenere il credito: le banche, al di là dei

proclami di facciata, in questa fase erogano solo in presenza di solidi requisiti reddituali, per rapporti bassi rispetto al valore dell'immobile e gradiscono anche la garanzia di terzi».

Una visione in sostanza condivisa da Luca Dondi, analista di Nomisma: «Già nel terzo trimestre del 2008 le erogazioni di finanziamenti sono scese del 10,1% sul trimestre precedente e secondo nostre stime il 2008 dovrebbe essersi chiuso con un calo complessivo di oltre il 9% su base annua. Un dato, tra l'altro, che letto da solo dà una visione sovrastimata del mercato perché nel conto entrano anche i mutui di sostituzione che ormai rappresentano quasi un terzo delle stipule, per un importo nell'ordine dei 9,8 miliardi di euro. Il trend proseguirà nel 2009 nonostante i ripetuti interventi sui tassi di interesse. Le aspettative recessive, globali e di settore, i valo-

ri immobiliari rimasti alti, almeno sulla carta, e l'estrema prudenza con cui le banche gestiscono i finanziamenti, non lasciano possibilità di iniziativa a una quota importante della domanda. Mentre chi avrebbe la liquidità per acquistare sta alla finestra nell'attesa di ulteriori ribassi delle quotazioni».

Gli scogli

Insomma, le questioni fondamentali paiono due: la prima, da parte di chi potrebbe

acquistare: perché comprare oggi una casa che domani potrebbe pagare meno? La seconda domanda, analoga, se la fanno le banche: perché dare oggi un mutuo con una garanzia ipotecaria che domani potrebbe valere meno?

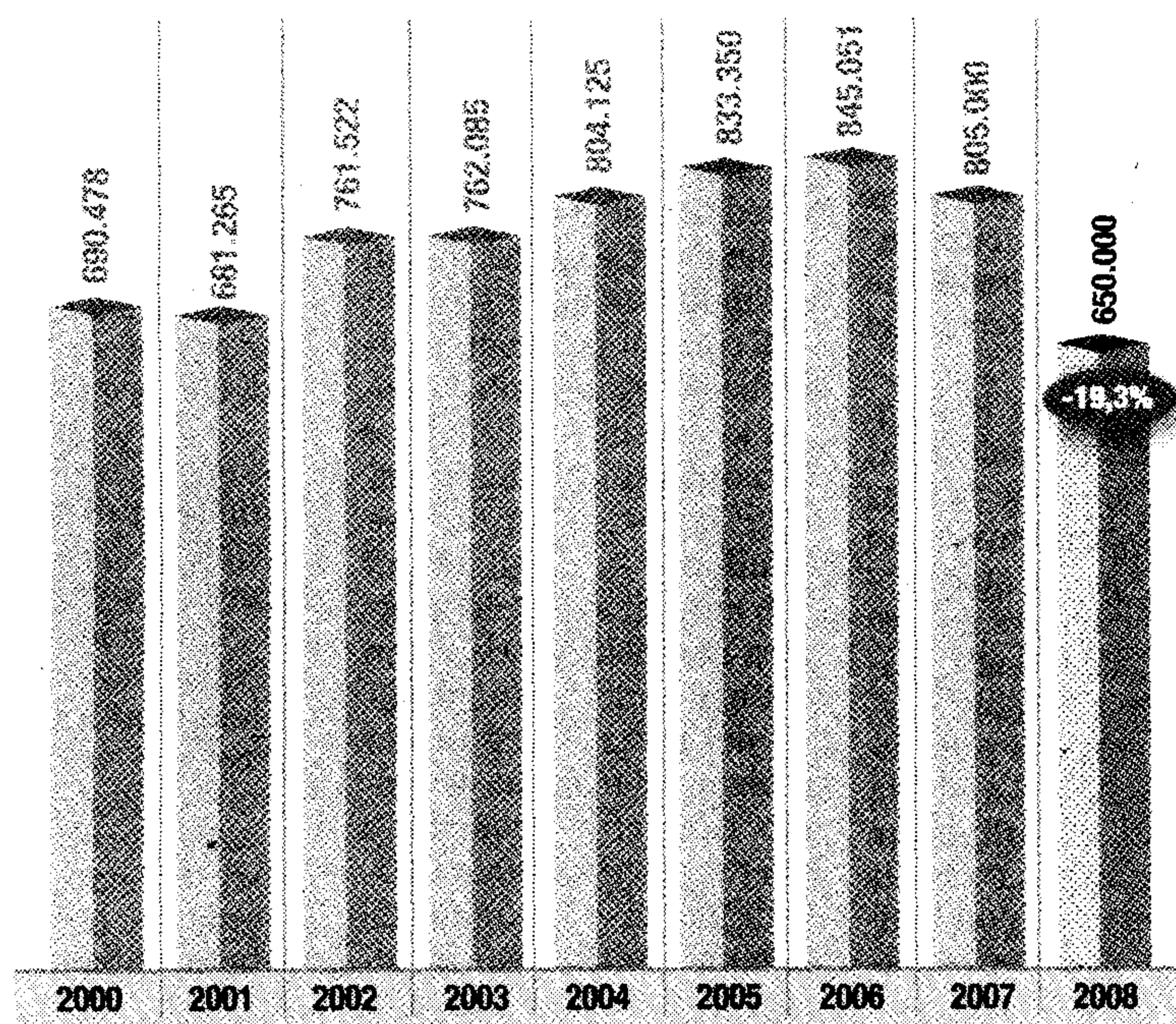
Due questioni che portano entrambe a un terzo interrogativo: di quanto scenderanno i prezzi? Prova a rispondere l'Ufficio studi di Tecnocasa: dal 3 al 5% nelle periferie della grandi città, con la peggiore performance attribuita a Milano, per quanto riguarda gli hinterland le performance

peggiori sono attribuite a Genova (-7%) e Palermo (-6%); tra le città capoluogo i risultati peggiori, nell'ordine del -7% sono quelle di Mantova, Rimini e Udine.

Non c'è nessuna delle città monitorate con un segno positivo: tra le metropoli il risultato migliore è lo zero attribuito al centro di Torino. L'impressione però è che potenziali acquirenti e banche si aspettino una discesa più robusta e anche di lunga durata.

La flessione degli scambi

Le compravendite immobiliari



Euribor sotto la Bce

Continua la discesa dell'Euribor. Il tasso a un mese, con indicizzazione su 365 giorni (la più usata dalle banche italiane) ha toccato il minimo storico venerdì scorso, attestandosi a quota 1,77%. Vuol dire 23 centesimi sotto il tasso ufficiale della Bce.

In calo anche il parametro a tre mesi, sceso al 2,12%.

I mercati, insomma, puntano su nuovi tagli al costo del denaro. E a questi livelli dell'Euribor il decreto sul tetto del 4% sembra del tutto inutile e giunto fuori tempo massimo.

I tassi dei mutui variabili ne stanno ovviamente traendo beneficio: l'offerta di mutuiOnline, ad esempio, presenta addirittura

tre mutui (di Cariparma, MontePaschi e CheBanca!) sotto al 3%, mentre i tassi fissi si situano molto più in alto: le tre migliori offerte, provenienti dalle medesime banche, vanno infatti dal 4,72 al 5,12%. Scelta obbligata per il variabile quindi? No, bisogna farsi bene i propri conti prima: su mutui che partono con tassi così ridotti un eventuale rialzo forte e improvviso dell'Euribor ha effetti devastanti sulla rata mensile. Un solo esempio: un mutuo da 150mila euro al 3% per 30 anni da 150mila euro parte con una rata mensile di 632 euro. Se i tassi in un anno salissero di tre punti (ora sono scesi di tre punti e mezzo in quattro mesi) quella rata salirebbe a 1.000 euro.

La mappa

I prezzi immobiliari a Milano e Roma. E le previsioni per le altre città

	Variazioni prezzi 2009			Variazioni prezzi 2009	
	Min	Max		Min	Max
Bari	-1	-4	Napoli	-1	-4
Bologna	-2	-5	Palermo	-2	-4
Firenze	-2	-4	Roma	-3	-4
Genova	-3	-5	Torino	0	-3
Milano	-2	-4	Verona	-3	-5



-4%

ROMA

	SIGNORILE		
	Nuovo	Buono stato	da ristrutturare
Acilia	Nd	Nd	Nd
Casalpalocco	4.000	3.750	3.500
Colosseo	8.500	7.000	6.500
Flaminio	8.000	7.500	6.500
Infernetto	3.500	3.250	3.000
Nazionale	8.000	7.500	6.500
Ostia Centro	3.500	3.000	2.700
Ottavia	3.000	2.500	2.000
Pantheon	10.500	9.000	8.000
Parioli	11.000	9.500	8.500
Pinciano	11.000	10.000	9.000
Prenestino	3.100	2.700	2.600
Torre Spaccata	3.600	3.400	3.200
Trastevere-Caratteristico	10.000	9.000	8.500

MILANO			ECONOMICO		
Nuovo	Buono stato	da ristrutturare	Nuovo	Buono stato	da ristrutturare
2.600	2.500	2.400	2.200	2.100	2.000
3.200	3.100	3.000	Nd	Nd	Nd
7.500	6.500	5.500	6.000	5.500	5.000
7.500	7.000	6.000	6.600	6.200	6.000
3.000	2.900	2.800	Nd	Nd	Nd
7.500	7.000	6.000	Nd	Nd	Nd
3.200	2.800	2.400	2.700	2.400	2.100
2.700	2.200	1.800	2.500	2.000	1.600
9.500	8.000	7.000	Nd	Nd	Nd
10.000	8.000	7.500	8.500	7.500	7.000
10.000	9.000	8.000	9.000	8.000	7.500
2.900	2.500	2.400	2.700	2.300	2.300
3.300	3.000	2.700	3.000	2.700	2.500
9.000	8.500	8.000	8.000	7.700	7.500

-5%

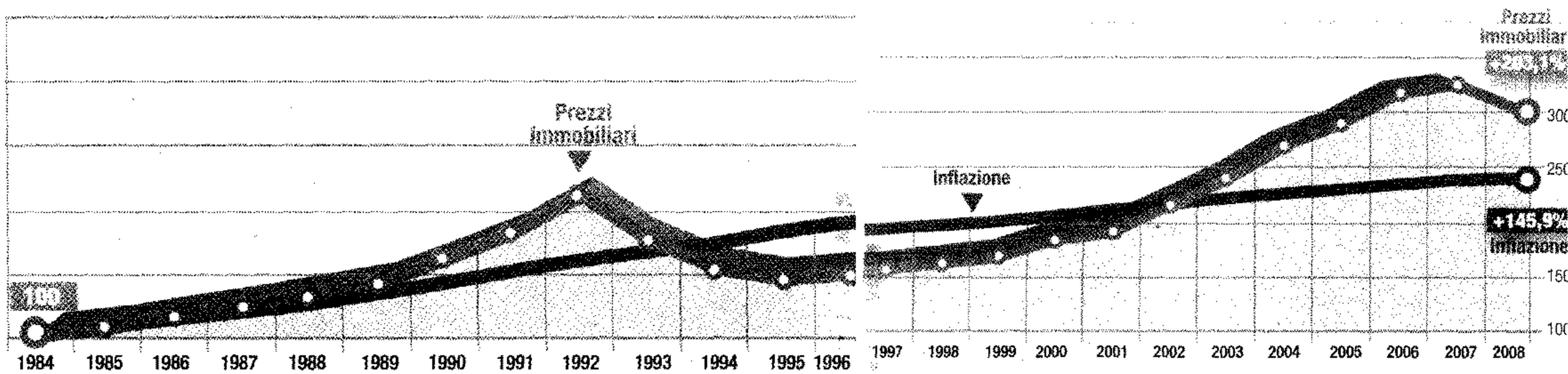
MILANO

	SIGNORILE		
	Nuovo	Buono stato	da ristrutturare
Bande Nere	3.900	3.700	3.500
Bicocca	3.700	3.300	2.900
Bonola	Nd	Nd	Nd
Brera	9.000	8.400	7.400
Cadorna	8.500	8.000	7.300
Capecelatro	4.500	3.700	3.000
Corsica	3.900	3.700	3.400
Farini	3.500	3.000	2.800
Ippodromo	5.500	5.000	4.100
Naviglio Pavese	4.000	3.800	3.400
Pagano	8.000	7.000	6.000
Qt8	4.000	3.600	3.200
Soderini	4.300	4.000	3.800
Solari	5.200	4.800	4.500

MILANO			ECONOMICO		
Nuovo	Buono stato	da ristrutturare	Nuovo	Buono stato	da ristrutturare
3.800	3.600	3.300	3.700	3.500	3.200
3.300	3.000	2.600	2.800	2.600	2.400
3.200	2.800	2.400	2.800	2.500	2.000
8.800	8.200	7.000	8.500	7.800	6.700
8.200	7.800	7.100	8.000	7.600	7.000
4.000	3.500	2.800	3.000	2.800	2.400
3.800	3.600	3.500	3.600	3.400	3.100
3.200	2.800	2.600	2.800	2.600	2.500
5.000	4.650	3.900	4.500	4.300	3.800
3.700	3.300	3.000	3.400	3.100	2.700
7.000	6.500	5.500	6.000	5.800	5.000
3.600	3.300	3.000	3.300	2.800	2.500
3.600	3.500	3.300	3.000	2.700	2.500
5.000	4.700	4.300	4.800	4.400	3.800

LA MARATONA

Il confronto tra prezzi immobiliari e inflazione. Valore 1984 = 100



Fonte: Ubh, Istat, Tecnocasa e Ufficio Studi Gabetti. I prezzi sono espressi in euro al metro quadrato

LA CASA? È ANCORA CARA

Acquisto di un immobile di 60 metri quadrati finanziato per l'80% del valore con un mutuo a 30 anni

Anno	Tasso mutuo		MILANO			
	Variabile	Fisso	Prezzo casa	Importo mutuo*	Rata variabile	Rata fissa
2004	3,70%	5,40%	175.000	140.000	644	786
2005	3,60%	5,30%	194.000	155.000	705	861
2006	3,90%	5,10%	208.000	166.000	783	901
2007	5,20%	5,70%	215.000	172.000	944	998
2008	5,90%	6,10%	225.000	180.000	1.068	1.091
2009	3,60%	5,20%	221.000	177.000	805	972

Anno	Tasso mutuo		ROMA			
	Variabile	Fisso	Prezzo casa	Importo mutuo*	Rata variabile	Rata fissa
2004	3,70%	5,40%	145.000	116.000	534	651
2005	3,60%	5,30%	164.000	131.000	596	727
2006	3,90%	5,10%	183.000	146.000	689	793
2007	5,20%	5,70%	199.000	159.000	873	923
2008	5,90%	6,10%	214.000	171.000	1.014	1.036
2009	3,60%	5,20%	219.000	175.000	796	961

Acquisto di un immobile di 80 metri quadrati finanziato per il 50% del valore con un mutuo a 20 anni

Anno	Tasso mutuo		MILANO			
	Variabile	Fisso	Prezzo casa	Importo mutuo**	Rata variabile	Rata fissa
2004	3,50%	5,30%	234.000	117.000	679	792
2005	3,50%	5,20%	258.000	129.000	748	866
2006	3,80%	5,00%	278.000	139.000	828	917
2007	5,10%	5,60%	286.000	143.000	952	992
2008	5,70%	5,90%	300.000	150.000	1.049	1.066
2009	3,50%	5,10%	294.000	147.000	853	978

Anno	Tasso mutuo		ROMA			
	Variabile	Fisso	Prezzo casa	Importo mutuo**	Rata variabile	Rata fissa
2004	3,50%	5,30%	194.000	97.000	563	656
2005	3,50%	5,20%	218.000	109.000	632	731
2006	3,80%	5,00%	244.000	122.000	727	805
2007	5,10%	5,60%	266.000	133.000	885	922
2008	5,70%	5,90%	286.000	143.000	1.000	1.016
2009	3,50%	5,10%	292.000	146.000	847	972

Nelle due tabelle è indicato come è cambiato nel corso degli anni il potere di acquisto di due famiglie sul mercato immobiliare. Il dato tiene conto della variazione dei prezzi delle case e dei tassi. Nel primo caso si ipotizza che la famiglia chieda un mutuo pari all'80% del valore dell'immobile, nel secondo la quota si ferma al 50%. Come si può vedere dal 2004 la rata mensile da sostenere è cresciuta in misura notevole, mentre c'è un miglioramento rispetto al 2008 e al 2007. Il peggioramento è dovuto in particolare all'aumento dei prezzi immobiliari cresciuti a Milano di 50/60mila euro e a Roma di 70/100.000. Un incremento che comporta un indebitamento sempre maggiore.

